

เอกสารแนะนำ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

การคำนวณภาษี บ้านพักอาศัย

0 - 50 ส.ว. ส่วนเกิน 10 ส.ว.

บ้านหลังแรก เป็นเจ้าของบ้านคนเดียว (มูลค่า 60 ล้านบาท)

บ้านหลังถัดไป (มูลค่า 20 ล้านบาท)

บ้านหลังอื่น ๆ (มูลค่า 60 ล้านบาท)

การภาษีรวม 3,000 บาท

การภาษีรวม 2,000 บาท

การภาษีรวม 13,000 บาท

การคำนวณภาษี การใช้ประโยชน์หลายประเภท

ที่อยู่อาศัย

ร้านค้า

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีใช้ประโยชน์หลายประเภท ขึ้นอยู่กับอาคาร ชั้นและใช้การค่า

สัดส่วนที่อยู่อาศัย = พื้นที่อยู่อาศัยที่ใช้อยู่อาศัย ในอาคารทั้งหมด

สัดส่วนทำการค้า = พื้นที่อยู่อาศัยที่ใช้ทำการค้า ในอาคารทั้งหมด

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย : (มูลค่าอาคารส่วนที่อยู่อาศัย + มูลค่าที่ดิน x สัดส่วนที่อยู่อาศัย) x ยกเว้น 50 ล้านบาท

ภาษีส่วนทำการค้า : (มูลค่าอาคารส่วนที่ใช้ทำการค้า + มูลค่าที่ดิน x สัดส่วนทำการค้า) x อัตราภาษี (อัตราภาษีอื่น ๆ)

ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนทำการค้า = อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีทั้งหมด = ภาษีส่วนที่อยู่อาศัย + ภาษีส่วนทำการค้า

การคำนวณภาษี บ้านหลายหลังบนที่ดิน

บ้านเดี่ยว บ้านน็อคดาวน์ที่ 1 บ้านน็อคดาวน์ที่ 2 บ้านน็อคดาวน์ที่ 3

ที่ดินเดี่ยว

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีปลูกบ้านบนที่ดินของบิดา

บิดา : ยกเว้น 50 ล้านบาท

บุตรคนที่ 1 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 2 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

บุตรคนที่ 3 : ยกเว้น 10 ล้านบาท

หมายเหตุ : 1. บ้านที่ 3 ปลูกติดกับบ้านของบิดา
2. Derivative ที่มีอยู่ก่อนหน้าบิดาและบิดามีอยู่ในขณะบิดาเป็นบ้านหลังอื่น

การคำนวณภาษี ห้องชุด

Freehold Townhouse

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด

บ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้องชุด + ยกเว้น 50 ล้านบาท) x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

บ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

Leasehold เช่าระยะยาว ทำสัญญาเช่าที่กรมที่ดิน

การคำนวณภาษี ห้องชุด 2 ห้อง

การแบ่งฐานภาษีในการคำนวณ กรณีห้องชุด 2 ห้องที่เจ้าของเป็นคนคนเดียว

ภาษีบ้านหลังหลัก : (มูลค่าห้องชุด + ยกเว้น 50 ล้านบาท) x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

ภาษีบ้านหลังอื่น : มูลค่าห้องชุด x อัตราภาษี (อัตราภาษีที่อยู่อาศัย)

หมายเหตุ : 1. ห้องชุดที่เจ้าของมีอยู่ในขณะบิดาจะให้เป็นกรณี 50 ล้านบาท
2. ห้องชุดที่เจ้าของไม่มีอยู่ในขณะบิดาจะยกเว้นภาษีเป็นบ้านหลังอื่น

ภาษีทั้งหมด = ภาษีบ้านหลังหลัก + ภาษีบ้านหลังอื่น

ตัวอย่าง ๑ การคำนวณตามสัดส่วน

- ที่ดิน ขนาดพื้นที่ ๕๐ ตร.ว ราคาประเมิน ๗๔,๐๐๐ บาท

รวมราคาประเมินของที่ดิน ๓,๗๐๐,๐๐๐ บาท

- สิ่งปลูกสร้าง ๓ ชั้น ขนาดพื้นที่รวม ๙๐ ตร.ม. ราคาประเมิน ๔๕,๐๐๐ บาท รวมราคาส่งปลูกสร้าง = ๔,๐๕๐,๐๐๐ บาท (ยังไม่ได้หักค่าเสื่อม)

รวมราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง = ๗,๗๕๐,๐๐๐ บาท

ชั้นล่างใช้ประกอบกิจการ ๒ ชั้นบน ใช้อยู่อาศัย จำนวนตามสัดส่วน

ชั้นล่าง ขนาดพื้นที่ ๓๐ ตร.ม. คิดเป็นสัดส่วน = ๓๐ X

๑๐๐/๙๐ = ๓๓%

$$๗,๗๕๐,๐๐๐ \times ๓๓/๑๐๐ = ๒,๕๕๗,๕๐๐ \times$$

๐.๓/๑๐๐ = ๗,๖๗๒.๕๐ บาท

๒ ชั้นบนใช้อยู่อาศัย ขนาดพื้นที่ ๖๐ ตร.ม. = ๖๐ X

๑๐๐/๙๐ = ๖๗%

๗,๗๕๐,๐๐๐ X ๖๗/๑๐๐ = ๕,๑๙๒,๕๐๐ (ไม่ถึง ๕๐ ล้านบาท ได้รับยกเว้น)



โดย

ฝ่ายพัฒนารายได้
องค์การบริหารส่วนตำบลตาอ็อง
อำเภอเมืองสุรินทร์ จังหวัดสุรินทร์

โทร. ๐๔๔-๕๑๓-๐๘๖